



Association québécoise de défense des droits des
personnes retraitées et préretraitées

Recherche sur la légalité des baux dans les résidences privées pour aînés

31 Janvier 2013

Recherche sur la légalité des baux dans les résidences privées pour aînés

Origines de l'étude

Alors que l'industrie des résidences privées pour personnes âgées est en pleine expansion et que le vieillissement de la population ne peut qu'alimenter cette tendance, le droit québécois ne régit pas expressément les baux utilisés par cette industrie. Afin de savoir si le droit québécois, et plus particulièrement le *Code civil du Québec*, protège plus spécifiquement les personnes âgées locataires en résidences privées, Me Marie Annik Grégoire et Sophie Gratton ont procédé à l'étude empirique de baux provenant de diverses résidences situées dans plusieurs villes du Québec. En analysant les résultats, qui regroupent plus de 19 000 unités de logement, les auteures ont noté une tendance lourde au sein de cette industrie à bafouer, à divers degrés, les droits des locataires. Elles concluent qu'un encadrement législatif plus adapté à cette clientèle vulnérable s'impose puisque tous les baux qu'elles ont examinés comportaient une ou plusieurs clauses contrevenant aux règles pourtant impératives du *Code civil du Québec* en matière de louage résidentiel.

C'est à la suite de la publication de cette étude en 2011¹ que la Direction de l'AQDR a initié une démarche afin d'élargir la portée de l'étude initiale de Me Grégoire et de valider plus spécifiquement l'étendue des constats établis à l'ensemble des réseaux de résidence, et ce, sur tout le territoire québécois où l'AQDR est présente. Ainsi, au début mai 2012, l'AQDR a fait appel à ses sections, aux membres de l'AQDR, à ses partenaires, et au grand public afin de recueillir le plus de baux possibles aux fins de sa recherche sur la légalité des baux, de leurs annexes et de leurs règlements en résidences privées. Suite à ces appels et à des recherches, l'AQDR a obtenu **101 baux** au total. Ces baux ont été analysés selon deux modalités de recherche tenant compte de la disponibilité des annexes ou règlements.

¹ Marie Annik Grégoire et Sophie Gratton, *Revue du Barreau*, Tome 70, Québec, Automne 2011

1. Le défi de la recherche sur la légalité des baux en résidence

Tout d'abord, l'AQDR a entrepris une recherche sur la légalité des baux dans les résidences pour personnes âgées à travers le Québec. Cependant, puisque l'analyse visait à rechercher les illégalités dans les baux, et que celles-ci se retrouvent plus généralement dans les règlements des baux, nous devons analyser surtout les baux qui sont complets, et qui comprennent les règlements en annexe. Malgré les instructions que nous avons envoyées aux sections et aux membres, la grande majorité des baux reçus n'incluait pas de règlement. En effet, seuls **28 baux étaient complets** et pouvaient être utilisés aux fins de notre recherche concernant les clauses illégales. 12 proviennent de résidences indépendantes, alors que 16 proviennent de résidences qui appartiennent à des groupes ou réseaux identifiables au Québec.

Une première conclusion s'impose : il apparaît que pour une grande majorité des dossiers, les résidents ne disposaient pas de copie du règlement, probablement parce que le gestionnaire n'en avait pas remis copie à la signature du bail. On peut déjà conclure que cette situation constitue une première irrégularité quasi généralisée dans la conduite des affaires en résidence privée. (*Voir Inventaire des baux – Légende ABC*)

2. Description de l'échantillon des baux complets (N=28)

Les 28 baux complets représentent cependant un nombre considérable de logements, soit plus de **38 394 logements**, si l'on considère tous les logements des réseaux de résidences pour lesquels nous possédons un bail, et des logements des résidences indépendantes. En effet, pour les réseaux majeurs, nous avons comparé plusieurs baux appartenant à leur réseau respectif et nous sommes arrivés à la conclusion qu'ils sont similaires. On peut donc affirmer que notre recherche couvre valablement 38 394 logements. Cette somme comporte des groupes de résidences très importants au Québec (Résidences Azur + de 4000 logements, Résidences Soleil + de 4000 logements, Chartwell Québec, incluant Allegro + de 4000 logements, Excellence + de 1000 logements, Groupe Maurice + de 4000 logements, Réseau Sélection + de 3000 logements, Groupe Dargis – de 1000 logements, Beau Quartier – de 1000 logements, Gestion LRM – de 1000 logements, Réseau Prestige – de 1000 logements, Jardins du Patrimoine – de 1000 logements, Groupe Kevlar – Résidences Jazz (Maintenant Cogir) + de 1000 logements, Château Bellevue – de 1000 logements, Les Manoirs Bellevue – de 1000 logements, Revera Living – de 1000 logements). Constatons que l'un des réseaux de résidences visé compte, à lui seul, plus de 9900

logements, soit près du quart de l'échantillon. Le groupe des résidences indépendantes ne constitue que 1321 logements de notre échantillon de baux.

De l'échantillon de 101 baux, 28 sont complets : nous avons donc dû écarter 38 baux pour lesquels les règlements manquaient, et 24 baux inutilisables pour plusieurs raisons : document incomplet, illisible, immeuble non visé, ou résidence dont le nom et les informations ont été mis sous anonymat. Le constat du nombre de baux anonymisés, y compris l'identification de la résidence, malgré les consignes très claires, est un autre indicateur puissant du climat de crainte et d'insécurité qui existe entre dans les relations entre les locateurs et leurs résidents. Ces derniers ne perçoivent pas les rapports avec les propriétaires comme des rapports de droits égaux, mais bien dans un état de subordination où les locataires apparaissent sans recours. Par ailleurs, 11 baux sont des doublons de mêmes résidences, c'est-à-dire que nous disposons de 2 baux distincts pour une même résidence ; ils nous ont permis de valider que les clauses sont bien identiques dans les baux d'une même résidence.

3. Constats des clauses illégales de l'échantillon des baux complets

(n=28 baux soit 38 394 logements)

Les conclusions de notre recherche se trouvent dans la grille d'analyse ci-dessous. Sur les 28 baux analysés, tous comportent des clauses contraire à la loi. L'analyse des clauses concernant la résiliation du bail n'a pas été incluse dans la présente démarche, en raison d'une modification de la loi, publiée sous le nom Projet de loi 22 et intervenue le 30 novembre 2011 ; parce que certains des baux analysés couvraient une période antérieure à la nouvelle loi, et d'autres chevauchaient l'année 2011-2012, il était alors impossible de faire une comparaison valable des clauses de résiliation.

4. Distribution des clauses illégales dans les 28 baux représentant 38 394 logements

1. Exigence de dépôts divers (1904 C.c.Q.) TOTAL : 3 résidences (*1 appartenant à un réseau*)

« Verser un dépôt de 100\$ non remboursable sur annulation de la réservation de l'appartement »

« Lors de la signature du bail, verser un montant de 150\$ (non-fumeurs) ou de 250\$ (fumeurs) aux fins de remise en état du logement au départ du résident »

2. Variation du coût du loyer de base en fonction du nombre de locataires (1900 C.c.Q.) **TOTAL : 1 résidence (1 appartenant à un réseau)**
« Le nombre de résidents par appartement est spécifié au bail et tout changement doit se faire avec le consentement écrit du locateur et pourra entraîner des ajustements de coût de loyer »
3. Présence de clauses de modification unilatérale du loyer par le propriétaire (1906, 1941 et suiv. C.c.Q.) **TOTAL : 0 résidence**
4. Examen médical exigé (5 Charte et 6 Règlement sur les certificats de conformité) **TOTAL : 6 résidences (6 appartenant à des réseaux)**
« Le propriétaire se réserve le droit d'exiger un examen médical avant la prise de possession du logement afin de démontrer que le locataire est apte à résider seul dans son logement »
« Le locataire doit fournir un bilan de santé au plus tard le premier jour du mois précédant son entrée »
5. Transfert au locataire de la responsabilité de la livraison du logement en bon état d'habitabilité (1910 C.c.Q.) **TOTAL : 3 résidences (2 appartenant à des réseaux)**
« (...) la préparation du nouveau logement octroyé est aux frais du résident (peinture, main-d'oeuvre, etc.) »
6. Stipulation de bon état d'habitabilité ou de bon fonctionnement du matériel 1910 C.c.Q. **TOTAL : 1 résidence (1 appartenant à une réseau)**
« L'état du logement peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont fait les parties ; à défaut de constatation, le résident est présumé avoir reçu le logement en bon état au début du bail. »
7. Clauses d'exonération de responsabilité de l'exploitant ou d'imputation de responsabilité au locataire sans égard à sa faute (1862, 1900 C.c.Q.) **TOTAL : 17 résidences (10 appartenant à des réseaux)**
« Le résident dégage le propriétaire, ses mandataires et ses employés de toute responsabilité en cas de perte, bris et vol dans l'exécution de la présente entente et dans l'opération de la résidence. »

8. Clauses de modifications unilatérales du bail ou des règlements (1941 C.c.Q.) TOTAL : 10 résidences (8 appartenant à des réseaux)
« Le propriétaire pourra en tout temps faire des règlements pour le soin, la propreté et la sauvegarde des lieux loués, des espaces communs et des commodités fournies au locataire. Tout règlement édicté sera considéré comme faisant partie intégrante aux présentes, sur réception par le locataire, ou dès qu'affiché par le propriétaire à la réception ou dans les locaux communs mis à la disposition de l'ensemble des locataires »
« Le Locateur se réserve le droit de modifier en tout temps les règlements régissant l'occupation du logement par le Locataire de la façon qu'il jugera opportune, et ce, dans le but d'assurer la sécurité, l'entretien, et la propreté du logement, de la résidence, et du terrain y attenant »
9. Permission d'intrusion sans urgence ou avis préalable (1931 et suiv. C.c.Q.) TOTAL : 5 résidences (4 appartenant à des réseaux)
« Afin de s'assurer du respect du présent règlement et afin de procéder à l'évaluation de l'état de ses installations, le propriétaire se réserve le droit de visiter les appartements. De telles visites devant toutefois être faites dans les heures normales d'affaires »
10. Clause de contrôle des visites et des sorties (5 Charte et 3 Règlement sur les certificats de conformité) TOTAL : 3 résidences (3 appartenant à des réseaux)
« Les visiteurs doivent toujours s'inscrire à la réception à leur arrivée et signer le registre lorsqu'ils quittent. Ces deux exigences doivent être suivies rigoureusement par tous.»
11. Restriction aux services et aux choix personnels (1900 C.c.Q et 5 de la Charte) TOTAL : 23 résidences (14 appartenant à des réseaux)
« Le résident ne peut faire de modifications ou, et d'ajouts (tel que le papier peint, etc.) à son unité de location, sans autorisation préalable de la direction »

« Le résident devra utiliser seulement les modèles de climatiseurs recommandés et autorisés par la résidence. L'installation de l'unité de climatisation devra être effectuée par le personnel de maintenance de la Résidence et des frais d'installation seront facturés au résident. Un frais annuel de 25\$ pour l'installation et le remisage sera facturé au résident. »

« Le calme est de mise entre 22h et 8 h le matin. Afin de permettre cette règle, chaussez-vous d'un soulier silencieux. »

« La consommation d'alcool peut être autorisée selon les conditions établies avec la direction. Un résident qui veut consommer de l'alcool doit donc en faire part à la direction de la résidence »

« Pour circuler dans la résidence, tous les locataires devront porter des vêtements convenables. Pyjama, robe de chambre, robe de nuit et maillon de bain sont prohibés »

« Les hommes ne peuvent avoir le torse nu ou vêtu d'une camisole dans l'établissement »

« Nous demandons à tous les résidents de respecter des règles d'hygiène afin de ne pas incommoder les autres résidents par l'odeur ou la malpropreté de l'habillement. »

« La direction pourra exiger que le résident fasse installer un système d'écoute sur ses appareils dans le cas où le bruit nuirait à la quiétude des autres résidents »

« Aucun appareil électroménager n'est autorisé dans la résidence, de même qu'aucun appareil énergivore ne peut être installé sans l'autorisation du directeur général (chaufferette d'appoint, air climatisé, etc.) Seuls les micro-ondes et les réfrigérateurs sont autorisés. »

« (...) il ne permettra pas que l'on joue d'un instrument de musique après 21 h ou avant 9h. »

« Le résident est prié de communiquer quotidiennement avec la réception en avant-midi pour signaler que tout va bien. Ceci nous permettrait d'intervenir rapidement en situation d'urgence. »

12. Restrictions à la garde d'un animal de compagnie TOTAL : 17 résidences (10 appartenant à des réseaux)

« Il est interdit de garder des animaux domestiques dans l'établissement » (voir la référence en fin de document)

13. Clause de résiliation unilatérale par le locateur (menace d'expulsion) (1936, 1863, 1971, 1973 C.c.Q.) TOTAL : 8 résidences (8 appartenant à des réseaux)

« (...) aucune personne en état d'ébriété ne sera tolérée dans la résidence. Tout manquement à cette règle pourra entraîner l'expulsion du résident et/ou de ses invités »

« On ne peut fumer à aucun endroit dans l'établissement (...) S'il y a récurrence, des mesures plus sévères seront prises, et pourront même aller jusqu'à l'expulsion du résident »

14. Clause modifiant au détriment du locataire les articles 1939, 1974 C.c.Q. -

NON ÉVALUÉE

15. Clause de relocalisation au choix du locateur sans compensation **TOTAL : 2 résidences (2 appartenant à des réseaux)**

« Il est entendu que le Locateur, pour des raisons d'urgence ou pertinentes, pourra relocaliser le Locataire dans un appartement, au choix du Locateur, seulement pour la durée des travaux dans le logement du Locataire, et ce, aux frais du Locateur, mais sans que le Locateur n'ait à payer un dédommagement additionnel au Locataire »

16. Frais de remise en état au départ de locataire (peinture et autres) TOTAL : 11 résidences (9 appartenant à des réseaux)

« S'il utilise de la peinture foncée et ou tapisserie sans l'autorisation écrite du Locateur, le Locataire accepte d'acquitter les frais encourus pour remettre l'appartement dans son état original, ainsi que pour tout dommage matériel et ou physique anormal »

« À votre départ, vous êtes responsable de remettre votre logement en condition, selon les normes établies (...) Si vous préférez ne pas assumer cet engagement, des frais de 150\$ pour non-fumeur ou de 300\$ pour fumeur devront être acquittés par vous ou votre succession »

17. Présence de clauses s'apparentant à des clauses pénales (frais exigés sans égard aux frais réellement encourus) (1901 C.c.Q.)

TOTAL : 8 résidences (5 appartenant à des réseaux)

« Lorsque le Locataire désire céder ou terminer son bail avant la date convenue et accordée par écrit par le Locateur, il se verra imputé une somme de cent (100\$) pour frais administratifs ainsi qu'un montant de vingt-cinq dollars (25\$) pour l'enquête de crédit »

18. Engagement à obtempérer aux ordres du locateur et de son personnel **TOTAL : 1 résidence (1 appartenant à un réseau)**

« Le résident s'engage à respecter les conditions et les avis écrits et verbaux »

5. Analyse sur la section G du bail obligatoire de la Régie

5.1 La section G du bail obligatoire de la Régie

La section G du bail obligatoire de la Régie, qui énonce l'obligation de déclarer le loyer le plus bas payé dans les 12 derniers mois avant signature du bail est une règle d'ordre public. Certaines résidences en sont exemptées, notamment en raison de la date de mise en usage (articles 1896 et 1955 du Code Civil du Québec).

5.2 Sous-échantillon analysé

Pour cette partie de l'analyse de la section G, le sous-échantillon se compose de 77 baux des 101 baux disponibles auxquels on a soustrait les 24 baux inutilisables pour plusieurs raisons : documents incomplets, illisibles, immeuble non visé, ou résidence dont le nom et les informations ont été mis sous anonymat. De plus, 2 de ces 77 baux contenaient des informations manquantes, et n'ont pu être utilisées (dates manquantes, et résidence fermée).

Puisque nous avons reçu un nombre considérable de baux, nous avons cru qu'il serait aussi utile d'utiliser ces 75 baux aux fins d'une enquête additionnelle sur deux points majeurs, obligatoires selon la loi: l'utilisation du formulaire obligatoire de la Régie du Logement, et la gestion de la section G du bail concernant le loyer le plus bas payé dans les 12 mois avant la signature du bail.

5.3 Conclusion sur l'analyse de la section G

Des 75 baux analysés, 30 résidences étaient exemptées de remplir la section G, alors que 45 ne l'étaient pas. Seulement 6 des 45 résidences non-exemptées ont rempli la section G; ainsi, 39 des 45 résidences sont en infraction. La prévalence de cette lacune légale dans un échantillon accidentel ne peut pas être le fruit du hasard; elle est le reflet d'une conduite probablement systématique dans ces résidences. Parmi ces 45 résidences, 17 appartient à des réseaux.

Par ailleurs, 4 des baux n'étaient pas conformes, c'est-à-dire qu'ils n'étaient pas rédigés sur le formulaire obligatoire de la Régie du logement. Il y a avait aussi un bail verbal, acceptable dans certains cas. Ce sous-ensemble de 4 baux concerne 4 résidences appartenant à des réseaux.

Ainsi, un nombre important de résidences ne respecte même pas les règles les plus élémentaires d'ordre public ; le fardeau de la

preuve de ces irrégularités repose abusivement sur tous les locataires âgés qui s'en trouvent pénalisés. En effet, la loi est ainsi faite que chacun des locataires qui s'en trouve lésé devra initier une procédure devant la Régie du logement pour faire établir ses droits. La vulnérabilité de certains, leur précarité économique, la crainte de représailles pour d'autres, et les conduites d'intimidation font que les recours aux procédures à la Régie du logement sur ces questions sont rarissimes de la part de personnes âgées en résidence.

Il faut encore s'étonner que la Certification des résidences par les Agences de la santé et des services sociaux n'inclut pas la le dépôt et la vérification de la conformité des baux par un service juridique désigné par le Ministère de la Santé et des Services Sociaux. Il est ainsi de l'accréditation LOGI-ETRE de la FADOQ qui ne vérifie pas la conformité ou la légalité des baux des résidences recommandées. Nous y reviendrons dans les conclusions.

6. Conclusions générales de l'étude et recommandations d'urgence

La validité des deux recherches est renforcée par le fait que deux échantillons distincts de résidences en sont la source, un seul bail leur étant commun. Elles regroupent donc 40 baux et représentent au total plus de 57,000 unités de logements soient près de 50% des unités sur le marché.

Les clauses illégales les plus fréquentes en importance retrouvées dans les baux sont les causes d'exonération de responsabilité de l'exploitant ou d'imputation de responsabilité au locataire sans égard à sa faute (1862, 1900 C.c.Q.), les clauses de modifications unilatérales du bail ou des règlements (1941 C.c.Q.), les restrictions aux services et choix personnels (1900 C.c.Q et 5 de la Charte), les restrictions à la garde d'animal de compagnie, les clauses de résiliation unilatérale par le locateur (menace d'expulsion) (1936, 1863, 1971, 1973 C.c.Q.), et les frais de remise en état au départ du locataire (peinture et autres). Quant à la recherche sur la section G, la grande majorité des résidences non-exemptées (39 sur 45) ne remplissent pas la section G du formulaire de bail obligatoire de la Régie du Logement.

Rappelons pour mieux comprendre l'enjeu posé par ces clauses illégales un constat fondamental de l'étude de la Professeure Grégoire : elle met en évidence la suprématie du contrat de bail et la validité du consentement des locataires dans les décisions judiciaires en matière de logement. L'adhésion des locataires aînés au bail tend en apparence à légitimer l'abus de droits et le défaut à l'ordre public dans les clauses illégales que nous avons répertoriées. L'extrait mérite d'être cité pour en saisir l'importance:

La théorie contractuelle se fonde sur la validité d'un consentement libre et éclairé. Or, la liberté du consentement est interprétée d'une manière fort restrictive, se limitant à se demander si une personne a été victime d'un vice de consentement prévu aux articles 1400 à 1406 C.c.Q. Pourtant, les fondements mêmes de la théorie contractuelle exigeraient un niveau de liberté beaucoup plus important fondé sur la capacité à veiller à ses intérêts. Or, une telle capacité ne peut exister lorsqu'une personne se trouve en situation de vulnérabilité par rapport à l'autre puisque cette dernière est en mesure de lui imposer ses propres intérêts.

(...)

Un rapport de force particulièrement inégal entre deux contractants explique certaines protections accordées par le législateur. On peut penser aux consommateurs, aux adhérents et aux locataires. En vertu même des fondements de la théorie contractuelle et des rapports de force existant entre le locataire et le locateur, il nous semble difficile de prétendre que le locataire doit supporter certaines clauses du bail nuisant à ses intérêts sous le prétexte qu'il les a librement acceptées. Cela est d'autant plus vrai lorsqu'il s'agit d'une personne âgée dont la vulnérabilité est reconnue tant par l'article 48 de la *Charte des droits et libertés de la personne* que par la jurisprudence.²

Par ailleurs, reprenant la situation des clauses restrictives sur la garde d'animaux de compagnie, la Professeure Grégoire explique:

Il faut tenir compte aussi des données sociodémographiques. Les personnes âgées en résidence habitant souvent seules, notamment les femmes, les animaux de compagnie sont à même de leur apporter présence et réconfort. D'ailleurs il faut mentionner que tant aux États-Unis qu'en Ontario, la législation prévoit la nullité d'une telle clause. En vertu de cette législation, il est permis à une personne âgée de posséder un animal de compagnie à la condition qu'il ne cause pas de préjudice au locateur. Nous sommes d'avis que le Québec devrait adopter la même approche. Rien ne justifie un locateur à interdire d'emblée tout animal de compagnie sous le prétexte qu'un dommage *pourrait* être causé par ce dernier.³

² *Ibid*, p. 497.

³ *Ibid*, p. 498.

Devant la prévalence des clauses illégales ou abusives dans les deux études, qui n'est certainement pas étrangère à la vulnérabilité des clientèles de locataires dans les résidences pour aînés, un virage majeur s'impose au législateur qui a le devoir de rétablir les rapports d'équité dans les contrat de location pour aînés. Le Réseau des résidences pour aînés a démontré son incapacité à autogérer le respect des normes du droit civil et de l'ordre public dans l'administration de ses affaires avec la population âgée du Québec. L'AQDR réclame la création d'une autorité de contrôle des baux d'habitations collectives pour aînés et la mise en place d'un registre des baux afin de permettre la vérification de la conformité des contrats de logements privés. Ce sont les conditions indispensables à créer pour que, lorsque les baux sont transmis aux locataires aînés, ceux-ci n'aient jamais plus le fardeau d'en démontrer l'illégalité.

De plus, les constats des études nous montrent l'urgence d'agir pour contrer les abus d'autorité et de pouvoir, et les abus financiers organisés par des locateurs aux moyens des baux à l'endroit des clientèles vulnérables. Rappelons les conclusions de la Professeure Grégoire:

Nous croyons que notre étude a démontré une tendance permettant de conclure que les règles du libre marché et de l'autorégulation ne sont pas suffisantes pour assurer aux personnes âgées en résidence privée, en tant que population vulnérable, des baux exempts de clauses illégales. Tous les baux complets étudiés contenaient au moins une et souvent plusieurs dispositions illégales. Cela nous amène aussi à conclure à une apparente insuffisance des dispositions normatives régissant ces baux et des contrôles étatiques permettant d'assurer le respect de ces normes.⁴

Ainsi, nos propres constats nous amènent à partager l'inquiétude de Me Grégoire et de réclamer trois mesures fondamentales et urgentes. Premièrement, l'AQDR réclame que le règlement de la Certification prévoit que les Agences de la santé et des services sociaux exigent que chaque résidence dépose leurs baux, annexes, et règlements au moment de la demande de certification.

⁴ *Ibid*, p. 503.

L'AQDR réclame la création d'une autorité chargée de contrôler la validité des baux dans les résidences pour aînés. L'AQDR demande de plus qu'un registre des baux soit mis en place afin de garantir la conformité des contrats de logements collectifs transmis aux locataires aînés. Ces mesures permettraient aux aînés de se dégager du lourd fardeau de la démonstration du caractère illégal de clauses incluses dans leur bail.

Des clauses pénales devront être prévues dans le cas de défaut de conformité et se conformer à l'inscription d'un bail au registre des résidences collectives. Dans le contexte de la révision de la réglementation, nous demandons de plus qu'un article du règlement soit établi afin de permettre la présence d'animaux de compagnie dans les résidences pour aînés, tant que celle-ci ne cause pas de dommage au locateur.

Montréal, le 25 janvier 2013.

Louis Plamondon, juriste et sociologue

Président de l'AQDR

Collaboration: Me Paul Maheu, spécialisé en droit du logement.

**Référence sur les animaux de compagnie : Réactions face à l'interdiction de garder un animal dans une maison, un logement ou un condominium
Par Me Jean Turgeon LL.L, LL.M., LL.D., avocat, Professeur agrégé, Faculté de Droit, Université Laval :jean.turgeon@fd.ulaval.ca**